

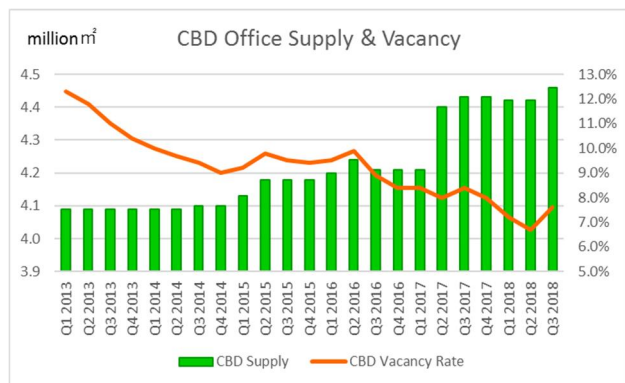
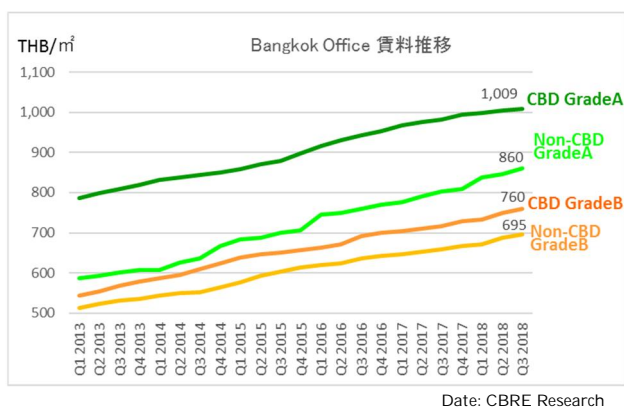


# バンコク

## オフィス

### 【賃料】

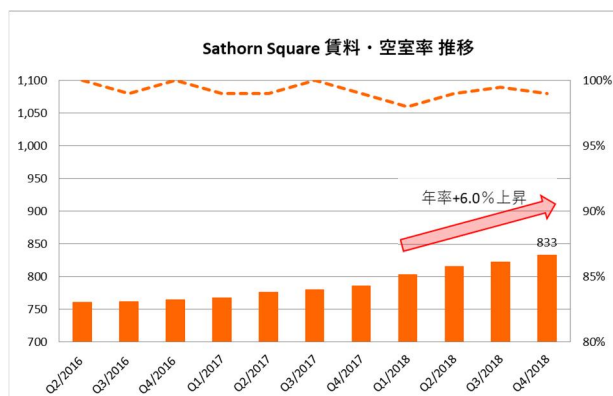
2018 年におけるバンコクのオフィス市場は、IT 関連産業の増床需要、コー・ワーキングスペース企業の進出・拡大、拠点統合などにより空室率も約7%まで下がり、賃料は上昇の一途を辿っている。



優秀な人材の確保のため、駅前好立地の大型の新築ビルは特に需要が高い。2017 年 2Q 竣工、BTS プルンチット駅直結の Gaysorn Tower (延床面積 32,312 m<sup>2</sup>) はバンコクで最も高い月額賃料 1,500THB/m<sup>2</sup>(2018年3Q)を記録した。地下鉄 (MRT) ペチャブuri 駅至近の Singha Complex (延床面積約 50,600 m<sup>2</sup>) は、2018 年 3Q 開業、Non-CBD エリアに位置しながらも月額賃料 1,100THB/m<sup>2</sup>を記録した。

Golden Ventures REIT 所有オフィスの公表数字も貸手市場を物語っている。

Park Ventures Ecoplex は、2018 年 4 Q の平均賃料 1,033THB、年換算の賃料上昇率は +5.3%、Sathorn Square の平均賃料は 833THB、年換算の賃料上昇率は +6.0% である。驚くのは空室率であり、前者は 96%、後者は 99% という驚異的な数字となっている。



### <Park Ventures Ecoplex>

- BTS プルンチット駅直結
- 2011 年 9 月開業、延床面積約 53,300 m<sup>2</sup>
- 23~24F にオークラブステージホテル (240 室) が入居
- 借地契約~2041 年 9 月 5 日 (残約 23 年)
- 開示鑑定評価書による割引率は 9.5%

## &lt;Sathorn Square&gt;

- BTS チョンノンシー駅 2 分
- 2011 年 10 月開業、延床面積 114,567 m<sup>2</sup>
- 借地契約～2040 年 10 月 6 日（残約 22 年）
- 開示鑑定評価書による割引率は 9.5%

## 【将来供給】

賃料上昇はいつまで続くのか？

ナイトフランク社によると、2018 年 Q3 におけるバンコクのオフィス供給床は約 5,000,000 m<sup>2</sup>、特に、CBD エリアでの需要が供給を大きく上回る状況は継続している。今後の計画も続々と公表されているが、あまり当てにならず、渋滞による半年以上の工事の遅れは珍しいことではなく、それ以上に遅れることはあっても、前倒して工事が完了することはない。

なお、公表されている将来供給を整理すると以下の通りであり、ほとんどが CBD 以外での供給となる。

年	CBD	CBD 以外
2018	0 m <sup>2</sup>	52,000 m <sup>2</sup>
2019	45,000 m <sup>2</sup>	146,609 m <sup>2</sup>
2020	22,185 m <sup>2</sup>	20,000 m <sup>2</sup>
2021	286,000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2022	0 m <sup>2</sup>	153,000 m <sup>2</sup>
2023	57,000 m <sup>2</sup>	94,000 m <sup>2</sup>
2024	20,000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

約 2 年後の 2021 年は、CBD エリアで 286,000 m<sup>2</sup> のオフィス床が供給される年であり、そこで一気に需給バランスが緩むのではないかと予測されている。この時期の約 79% (225,000 m<sup>2</sup>) の供給が、バンコク最大級のプロジェクト「One Bangkok」内での供給である。One Bangkok プロジェクトは、TCC Assets

(Thailand) Co., Ltd. と Frasers Centrepoint Limited (FCL) とが、ルンピニ公園横の中心部 16.7 ヘクタールのエリアを共同開発するプロジェクトであり、最大級の注目を浴びている。もともと渋滞がひどいこのエリアでの複数棟のビルの完成で一体どういう状況になるのかと懸念されつつも、いまアソーク周辺に集中している中心軸が、完成後はこちらに動くことは間違いない。話を賃料に戻すと、このプロジェクトでのオフィスビルが供給されるまでは、バンコク CBD 内のオフィス市場は貸手市場が続き、あと少なくとも 2 年、One Bangkok の工事の遅れを見越すと 3～4 年、オフィス賃料は、現在の同じペースで上昇し続けるであろう。

2018 年 1 月



取締役 国際事業部門統括・不動産鑑定士  
浅野 美穂（あさの みほ）MRICS

愛知県生まれ。上智大学卒業後、マンションディベロッパーを経て不動産鑑定業界へ 2000 年（平成 12 年）鑑定士登録。シンガポール現地法人代表兼バンコク駐在事務所長

miho.asano@daiwakantei.co.jp